

Frauenfeld, 03. November 2021

Entscheid Nr. 69

BOA/PG Nr. 2021.08-008

Politische Gemeinde Felben-Wellhausen Gestaltungsplan Büelhalde

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Felben-Wellhausen am 22. Februar 2021 beschlossene Gestaltungsplan Büelhalde wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Felben-Wellhausen, Poststrasse 13, 8552 Felben-Wellhausen, unter Beilage von zwei Dossiers des Gestaltungsplans Büelhalde je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - bhateam ingenieurs ag, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Forstamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans Büelhalde mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 26. August 2021 ersuchte der Gemeinderat Felben-Wellhausen um Genehmigung des Gestaltungsplans Büelhalde. Die Vorlage wurde vom Gemeinderat am 25. Mai 2021 beschlossen. Vorgängig wurde die Planung durch den Kanton dreimal vorgeprüft (vgl. Berichte vom 15.11.2016, 22.7.2019 und 18.11.2020).

Während der Auflagefrist vom 4. bis 23. Juni 2021 sind keine Einsprachen eingegangen. Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in relativ steiler Hanglage am südwestlichen Dorfrand von Wellhausen. Das von der vorliegenden Planung betroffene Areal umfasst die Parzellen Nrn. 1010 und 341 (teilweise). Das Gebiet grenzt im Norden und Osten an ein bestehendes Einfamilienhausquartier. Im Süden und Westen befindet sich Wald und Landwirtschaftsland. Das Planungsgebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone 2b und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht und einer Zone archäologischer Funde überlagert.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine "spezifische Ordnung der Bebauungsstruktur sowie der Umgebungsgestaltung". Gemäss Art. 3 legt er zudem die planungs- und baurechtlichen Grundlagen mit folgenden Schwerpunkten fest:

- Festlegung der Lage, Anzahl und Gestaltung der Neubauten
- Sicherung der Erschliessung durch eine neue Quartierstrasse
- Abstimmung auf die Umgebung und Eingliederung in die örtliche Bebauungsstruktur
- Koordination mit dem Bachöffnungsprojekt.

Das Konzept sieht eine Bebauung mit elf Einfamilienhäusern vor. Diese werden locker angeordnet. Die Gebäude werden über die Haldenstrasse und über eine neue Stichstrasse erschlossen. Der Aussenraum soll extensiv gestaltet und mit Obstbäumen bepflanzt werden. Für die Farbgebung und Materialisierung wird das Farbkonzept vom 16.12.2020 in Art. 4 der Sonderbauvorschriften als verbindlich erklärt.

Auch wenn das Postulat der inneren Verdichtung mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht gänzlich umgesetzt wird, ist das ausschliesslich aus Einfamilienhäusern bestehende Bebauungskonzept an diesem Ort angemessen. Das bestehende Einfamilienhausquartier wird bis zum südwestlichen Siedlungsrand von Felben-Wellhausen wie selbstverständlich und harmonisch ergänzt. Aufgrund der Hanglage und der abgestuften, zueinander versetzten, punktförmigen Baukörper entsteht eine attraktive, von weitherum sichtbare, aufgelockerte und durchgrünte Gesamterscheinung. Insgesamt überzeugt das gut durchdachte Erschliessungs-, Bebauungs- und Aussenraumkonzept.

Der Gestaltungsplan «Büelhalde» weicht von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichungen von der Regelbauweise werden im Kapitel 8.4 des Planungsberichts beschrieben. Gemäss genanntem Kapitel darf kein Attikageschoss erstellt werden. Die Abweichung wird mit weniger in Erscheinung tretenden Bauvolumen in der Hanglage, der guten Besonnung und einer einheitlichen Bebauung am Siedlungsrand begründet. Die zonengemässe Nutzungsart wird mit dieser Abweichung nicht verlassen.

3/3

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte geäussert. Der Gestaltungsplan Büelhalde entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: - 4. NOV. 2021